

甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司
拟收购甘肃条山农工商（集团）有限责任公司
部分实物资产评估项目

资产评估报告

中科华评报字[2015]第 205 号

共一册

报告提出日期：2015 年 10 月 10 日

评估机构：北京中科华资产评估有限公司

地 址：北京市海淀区苏州街 49 号

电 话：(010)88354835 88354837

传 真：(010)88354834 邮编:100081

资产评估报告目录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	6
一、委托方、被评估单位和其他报告使用者	6
二、评估目的	8
三、评估对象和范围	8
四、价值类型及定义	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	12
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程和情况	23
九、评估假设和限制条件	27
十、评估结论	29
十一、特别事项说明	31
十二、评估报告使用限制说明	32
十三、评估报告提出日期	33
十四、签字盖章	33
附件	
1、委托方及被评估单位营业执照复印件	
2、被评估单位房屋产权申明	
3、委托方、被评估单位的承诺函	
4、注册评估师承诺函	
5、资产评估机构及评估师资格证书复印件	
6、评估机构营业执照复印件	

注册资产评估师声明

一、我们在执行本评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，我们的分析、判断和推论以及出具的评估报告符合资产评估相关规范要求，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；评估对象涉及的资产清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认，提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象进行现场勘查，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场勘查；对委托方和被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等法律权属资料进行了查验，但不对上述资料的真实性、合法性、完整性负责，亦无法对评估对象及其所涉及资产的法律权属做任何形式的保证。我们已提请企业完善产权以满足出具评估报告的要求，并对发现的问题进行了披露。

五、我们具备评估业务所需的执业资质和相关评估经验。

六、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，本报告评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

八、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未做特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

九、本次评估中，对固定资产的现场勘察主要采用目测观察手段，未使用仪器对设备进行测试和查验，不可能确定其有无内部缺损。除非另有协议，本公司不承担被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检测的责任。

甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司
拟收购甘肃条山农工商（集团）有限责任公司
部分实物资产评估项目
资产评估报告摘要

中科华评报字[2015]第 205 号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文。

北京中科华资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会委托，就甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司拟收购甘肃条山农工商（集团）有限责任公司部分实物资产在评估基准日的市场价值进行了评估工作。本公司评估人员根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，采用资产基础法，按照公认必要的评估程序对委托评估的部分实物资产施行了实地核查、市场调查与询证，对委估资产和负债在 2015 年 6 月 30 日所表现的市场价值做出了公允反映。

一、评估目的：本次评估的目的是反映甘肃条山农工商（集团）有限责任公司部分实物资产于评估基准日的市场价值，为甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司拟收购甘肃条山农工商（集团）有限责任公司部分实物资产之经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象与范围：本次评估对象为甘肃条山农工商（集团）有限责任公司所涉及的部分实物资产的市场价值。评估范围为甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司拟收购甘肃条山农工商（集团）有限责任公司部分实物资产。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2015年6月30日。

五、评估方法：采用资产基础法。

六、评估结论：

经采用资产基础法，本次评估甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司拟收购甘肃条山农工商（集团）有限责任公司部分实物资产在评估基准日 2015 年 6 月 30 日的评估结果为：非流动资产账面值为 5,750.13 万元，评估值 8,574.33 万元，增值为 2,824.20 万元，增值率为 49.12%；固定资产账面值为 5,200.32 万元，评估值 6,423.70 万元，增值为 1,223.38 万元，增值率为 23.53%；生产性生物资产账面值为 549.81 万元，评估值为 2,150.63 万元，增值为 1,600.82 万元，增值率为 291.16%。详见下表：

资产评估结果汇总表

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
2	非流动资产	5,750.13	8,574.33	2,824.20	49.12
3	其中：可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
4	持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	0.00
5	长期应收款	0.00	0.00	0.00	0.00
6	长期股权投资	0.00	0.00	0.00	0.00
7	投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00
8	固定资产	5,200.32	6,423.70	1,223.38	23.53
9	在建工程	0.00	0.00	0.00	0.00
10	工程物资	0.00	0.00	0.00	0.00
11	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	0.00
12	生产性生物资产	549.81	2,150.63	1,600.82	291.16
13	油气资产	0.00	0.00	0.00	0.00
14	无形资产	0.00	0.00	0.00	0.00

15	开发支出	0.00	0.00	0.00	0.00
16	商誉	0.00	0.00	0.00	0.00
17	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	0.00
18	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	0.00
19	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
20	资产总计	5,750.13	8,574.33	2,824.20	49.12

评估结论详细情况见评估汇总表、明细表。

七、本评估报告使用有效期一年，自评估基准日 2015 年 6 月 30 日起计算，至 2016 年 6 月 29 日止。自 2016 年 6 月 30 日起需重新进行评估。

八、本报告评估结论仅供委托方为本报告所列明的评估目的使用，以及送交资产评估主管机关核准或备案使用。

九、本评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本机构不向他人提供或公开；除非事先征得本机构书面同意，对于任何其他用途、或被出示或掌握本报告的其他人所使用，本评估机构均不予承认亦不承担任何责任。

十、本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

十一、提请报告使用者重点关注本报告特殊事项说明叙述的相关内容。

十二、评估报告提出日期：2015 年 10 月 10 日。

甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司
拟收购甘肃条山农工商（集团）有限责任公司
部分实物资产评估项目
资产评估报告正文

中科华评报字[2015]第 205 号

甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会：

北京中科华资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会委托，就甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司拟收购甘肃条山农工商（集团）有限责任公司部分实物资产的市场价值进行了评估工作。本公司评估人员根据国家有关资产评估的规定，采用资产基础法，按照公认必要的评估程序对委托评估的部分实物资产施行了实地核查、市场调查与询证，对委估资产在 2015 年 6 月 30 日所表现的市场价值做出了公允反映。现将本次资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位和其他报告使用者

(一)委托方：甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会

甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“甘肃省国资委”）是根据《中共中央办公厅、国务院办公厅关于印发甘肃省人民政府机构改革方案的通知》（厅字〔2004〕2号）和《中共甘肃省委、甘肃省人民政府关于印发甘肃省人民政府机构改革方案实施意见的通知》（省委发〔2004〕12号）精神组建，为省人民政府直属正厅级特设机构。省人民政府授权省政府国资委代表国家履行出资人的职责。根据省委决定，省政府国资委成立党委，履行省委规定的职责。

甘肃省国资委的监管范围是省属企业的国有资产。

(二)被评估单位：甘肃条山农工商（集团）有限责任公司（以下简称：条山农工商（集团）公司）

1、注册登记情况

注册号: 620423000000078

成立日期: 1997年9月12日

住所: 甘肃省白银市景泰县一条山镇泰玉路68号

法定代表人: 牛济军

注册资本: 67,100,000.00元

企业类型: 有限责任公司(国有独资)

营业期限: 1997年9月12日至2047年9月11日,期满后再接

经营范围: 农副产品,日杂百货,针纺织品,五金交电(不含进口摄影、录像机),建筑材料的批发零售;家电维修,农业技术服务,服务加工,养殖种植。蜜饯,果脯,糕点,蜂蜜的加工;一般旅馆;正餐服务(仅分支机构经营)、(凭许可证经营)。

2、公司概况

甘肃条山农工商(集团)有限责任公司系由原甘肃省国营条山农场经整体改组设立的国有独资性质的母子公司体制的集团公司,条山农工商(集团)国有资产的投资主体为甘肃省农垦集团有限责任公司。于1997年9月12日成立的条山农工商(集团)公司。设立时的注册资本为1,492.00万元,甘肃省农垦集团有限责任公司出资11,571.56万元,股权比例为100.00%。1998年3月20日根据甘肃金信会计师事务所出具的甘金会验字(1998)052号验资报告,验证主要内容为将条山农工商(集团)公司资本公积5,217.00万元转为实收资本,增加后的实收资本为6,710.00万元。

3、执行的会计政策

本公司执行的主要会计政策为财政部发布的《企业会计准则》(财政部令第33号发布、财政部令第76号修订)、于2006年2月15日及其后颁布和修订的41项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企

业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）

(1)会计核算应当以持续、正常的生产经营活动为前提。会计核算应当划分会计期间，分期结算账目，会计期末编制财务会计报告。

(2)会计核算以人民币为记账本位币。

(3)会计记账采用借贷记账法。

(4)会计核算应当以权责发生制为基础。

(5)各项资产在取得时应当按照实际成本计量。

③委托方和被评估单位之间的关系

被评估单位条山农工商（集团）公司为甘肃省农垦集团有限责任公司（以下简称“农垦集团”）的全资子公司，农垦集团是经甘肃省人民政府批准设立的国有独资大型一类企业，委托方甘肃省国资委为省人民政府直属正厅级特设机构，经授权代表国家履行出资人的职责，对省属企业的国有资产进行监管。委托方甘肃省国资委是被评估单位条山农工商（集团）公司的监管部门。

④评估报告使用者

评估报告使用者是指委托方、资产评估业务约定书确定的其他评估报告使用者以及国家法律法规明确的评估报告使用者，本评估报告的使用者为委托方、被评估单位及国家法律法规明确的评估报告使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估的目的是确定甘肃条山农工商（集团）有限责任公司所属的部分实物资产于评估基准日的市场价值，为甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司拟收购甘肃条山农工商（集团）有限责任公司部分实物资产之经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和范围

本次评估对象为甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司拟收购甘肃条山农工商（集团）有限责任公司部分实物资产的市场价值。评估的范围为甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司拟收购甘肃条山农工商（集团）有限责任公司部分实物资产，具体包括固定资产、生产性生物资产。

本次评估的具体范围以甘肃条山农工商（集团）有限责任公司申报的资产评估明细表为基础，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内，详见下表：

资产持有单位：甘肃条山农工商（集团）有限责任公司 评估基准日：2015年6月30日 单位金额：元

科目名称	账面价值	
	原值	净值
房屋建筑物类合计	43,199,180.44	36,602,608.48
固定资产-房屋建筑物	31,953,356.82	25,714,942.32
固定资产-构筑物及其他辅助设施	11,245,823.62	10,887,666.16
设备类合计	20,374,497.00	15,400,549.47
固定资产-机器设备	20,181,465.00	15,263,077.09
固定资产-车辆	193,032.00	137,472.38
固定资产合计	63,573,677.44	52,003,157.95
生产性生物资产	10,962,150.39	5,498,099.35
非流动资产合计	74,535,827.83	57,501,257.30

纳入本次评估范围的部分实物资产与《资产评估业务约定书》确定的范围一致。根据约定，本次评估的范围为被评估单位申报确指的拟进行甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司收购涉及的固定资产、生产性生物资产。

(一) 评估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为固定资产和生物性资产：房屋建筑

物、构筑物及其他辅助设施、机器设备、车辆。

1、实物资产主要分布在甘肃省白银市景泰县一条山镇泰玉路 68 号甘肃条山农工商（集团）有限责任公司厂区和农场所辖区域内。

2、公司房屋建筑物主要为马铃薯储存库、恒温恒湿库、5000 吨恒温库、3000 吨恒温库、制样厂房等；构筑物及其他辅助设施主要为蓄水池等；机器设备主要为拖拉机、内镶片式滴灌带制造机械、制冷设备等；车辆主要为江淮牌 HFC1030K3RT、长城牌 CC1D21PA07、江铃牌 JX1020TS3 轻型普通货车；生物性资产位于甘肃省景泰县条山镇七支一斗、干渠十八斗、七支二斗、六支四斗农场，分别为 1995 年至 2014 年春天营造的果林，面积合计 3,003.90 亩。该果林土壤富含腐殖质，且土层深厚、肥沃，加上气候条件优越，所以种植的果树生长良好，盛产期苹果林平均高 3.5m，平均冠幅 3.00m；黄冠梨林平均高 3.2m，平均冠幅 2.8m；早酥梨林平均高 3.5m，平均冠幅 2.8m。幼龄期主要是早酥、黄冠、玉露苗香林，以上果林和幼苗均超过当地平均生长水平。目前该林地果树已全部经过嫁接。

上述委估资产中，纳入本次评估范围的房屋建筑物均未办理房屋所有证。房屋建筑物位于甘肃条山农工商（集团）有限责任公司农场所辖区域内，建筑物共计 21 项，建筑面积合计 35,671.51 平方米，被评估单位已就此事项提供产权证明资料，房屋产权为甘肃条山农工商（集团）有限责任公司所有，产权清晰无异议。

上述委估资产中，纳入评估范围的江淮牌 HFC1030K3RT，车辆牌号为甘 DB7220、长城牌 CC1D21PA07，车辆牌号为甘 DH2805、江铃牌 JX1020TS3，车辆牌号为甘 DB6368 轻型普通货车，车辆行驶证证载所有者分别为景泰县条山元丰农业有限责任公司，景泰县条山元丰农业有限责任公司和甘肃条山农工商（集团）有限责任公司，其中车辆牌号为甘 DB7220、车辆牌号为甘 DH2805 车辆行驶证证载所有者暂未变更，

景泰县条山元丰农业有限责任公司为甘肃条山农工商（集团）有限责任公司子公司。以上车辆均由甘肃条山农工商（集团）有限责任公司出资购买。被评估单位已就此事项提供产权证明资料，截止评估基准日甘肃条山农工商（集团）有限责任公司为该车辆的实际产权所有者。产权清晰无异议。

(二)企业申报的表外资产的类型、数量

截止基准日 2015 年 6 月 30 日，甘肃条山农工商（集团）有限责任公司申报范围内无表外资产。

四、价值类型及定义

价值类型是按照某种标准对资产评估结果及其表现形式的价值属性的抽象和归类。

根据本次评估特定的目的和评估时所依据的市场条件及被评估资产的使用状态，本次评估选用市场价值作为评估价值类型。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本次评估基准日为 2015 年 6 月 30 日。

确定评估基准日所考虑的主要因素：

1、选定的评估基准日应尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务。

2、评估基准日选定会计期末保持一致，能够较全面地反映委估资产的账面情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本项目资产评估基准日是 2015 年 6 月 30 日。由委托方根据评估特

定目的并会同中介机构共同讨论后确定。

六、评估依据

(一)行为依据

1、甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会与北京中科华资产评估有限公司签订的业务委托书。

2、甘肃省人民政府国有资产监督管理委员会关于甘肃条山农工商（集团）有限责任公司转让资产的批复（甘国资发产权[2015]179号）

(二)法规依据

1、《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）；

2、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第36号）；

3、《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》（国办发[2001]102号，2001年）；

4、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令，2001年）；

5、国务院2003年第378号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；

6、国务院国有资产监督管理委员会第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年）；

7、国资委产权[2006]274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

8、国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第3号《企业国有产权转让管理暂行办法》；

9、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第256号）；

10、《中华人民共和国企业国有资产法》；

11、《中华人民共和国公司法》；

12、财政部、国家林业局2006年12月25日财企【2006】529号关

于印发《森林资产评估管理暂行规定》的通知；

- 13、《中华人民共和国森林法》；
- 14、其他有关法律、法规、通知文件等。

(三) 准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》；
- 3、《资产评估职业道德准则—独立性》；
- 4、《资产评估准则—评估报告》；
- 5、《资产评估准则—评估程序》；
- 6、《资产评估准则—业务约定书》；
- 7、《资产评估准则—工作底稿》；
- 8、《资产评估准则—机器设备》；
- 9、《资产评估准则—不动产》；
- 10、《资产评估准则—森林资源资产》；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》；
- 12、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 13、《企业国有资产评估报告指南》；
- 14、《评估机构业务质量指南》；
- 15、财政部颁布的国内企业会计准则体系。

(四) 产权依据

- 1、本次评估被评估单位提供的房屋权属说明。
- 2、重要设备购置发票、采购合同等。

(五) 取价依据

- 1、全国资产评估参数资料选编（财政部资产评估司）；
- 2、国家发展改革委、原建设部发改价格[2007]670号关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知；

3、原国家计委、原建设部计价格[2002]10号《工程勘察设计收费管理规定》;

4、原国家计委办公厅、原建设部办公厅关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知（计办价格[2002]1153号）;

5、财政部（财建[2002]394号）《基本建设财务管理规定》;

6、原国家计委（计价格[2002]1980号）《招标代理服务收费管理暂行办法》;

7、国家计委、国家环境保护总局计价格[2002]125号关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知

8、中国人民银行评估基准日公布的银行利率表;

9、国家外汇管理局评估基准日公布的外汇汇率;

10、被评估单位提供的《资产评估申报表》及主要办公设备的购置发票;

11、原城乡建设环境保护部部颁1984年11月发布的《房屋完损等级评定标准》;

12、原建设部（JZJ（125-2004））《危险房屋鉴定标准》;

13、甘肃省建设厅甘建价（2013）540号文关于发布《甘肃省建筑与装饰工程预算定额》等定额的通知;

14、甘肃省建设厅甘建价（2013）543号文关于发布《甘肃省建筑与装饰工程预算定额地区基价》、《甘肃省安装工程预算定额地区基价》等定额地区基价的通知;

15、甘肃省建设厅甘建价（2013）585号文关于发布《甘肃省建筑安装工程费用定额》的通知;

16、关于印发《甘肃省建设工程概算定额及地区基价编制管理办法》（甘建价[2008]541号）;

17、有关房屋建筑物的竣工图纸，预决算资料;

- 18、房屋建筑物及构筑物现场勘察和鉴定资料;
- 19、《2015年中国机电产品报价目录》(机械工业出版社);
- 20、《2015年中国机电产品参数及价格信息数据库查询系统》;
- 21、《工程建设全国机电设备价格汇编》;
- 22、《最新资产评估常用资料与参数手册》;
- 23、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指针》;
- 24、市场调查和现场勘察鉴定资料询价取得的资料及价格信息;
- 25、《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部、商务部 2012 年第 12 号令);

(六)参考资料及其它

- 1、被评估单位提供的资产评估申报表;
- 2、被评估单位提供的评估基准日会计报表、账册、凭证及重要购销合同等资料;
- 3、其它有关资料。

七、评估方法

(一)评估方法选择的技术思路

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。

收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

资产基础法也称成本法,是指在合理评估企业各项资产价值和负债价值的基础上确定评估对象价值的评估思路。

(二)评估方法的选择

遵照《资产评估准则—基本准则》的相关要求：注册资产评估师执行资产评估业务，应当根据评估对象、评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估方法。

本次评估目的是甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司拟收购甘肃条山农工商（集团）有限责任公司部分实物资产，资产基础法适用于单项资产或资产组合的评估对象，结合本次评估情况，甘肃条山农工商（集团）有限责任公司可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对本次评估涉及的部分实物资产展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法；

（三）资产基础法

资产基础法是对拟评估的各单项资产分别进行评估，并对各单项资产的评估结果进行汇总，得出评估结论的一种评估方法。根据各单项资产的性质不同须选用不同的评估方法，现将各单项资产的评估方法阐述如下：

1、关于非流动资产的评估

（1）关于房屋建筑物的评估

本次评估采用重置成本法进行评估。

①对于结构特征复杂的建筑物采用预算调整法。主要依据该工程竣工决算工程量与材料分析，套取相应的行业或地方建筑工程预算定额及材料预算价格和市场价格，按照相配套的费用定额和相关文件，计算建安工程造价。然后，依据行业及地方的有关规定，计算前期费用如建设单位管理费、勘察设计费、地方行政性收费及资金成本等，最终确定重置成本。

②对于一般性建筑物，评估人员根据现场勘测的被评建筑物的特征，将评估范围内的建筑物按照结构形式、跨度、高度、层数、使用功

能等因素进行系统地分类。然后,根据以上分类分别选取相应的典型工料消耗指标,依据地方的有关规定编制预算,确定某类结构形式及使用功能的基准单方造价。基准单方造价反映了该类建筑物在评估基准日以及所在地正常的施工水平、施工质量和建筑一般装修的标准下的造价情况。评估人员在此基础上,根据个体建筑物的个性(如不同的结构、跨度、装修标准等),依据工程量并结合每种类型房屋的不同特点,采用概算的方法进行调增或调减的价值测算,将增减额折入建筑物的单方造价内,并摊入工程建设过程中所发生的其它工程费用后,最终确定每个建筑物实际的单方造价标准,以此作为个体房屋建筑物重置成本的计算依据。

③评估参数的选取

I、重置成本参数

本次评估原则上以单方造价指标为测算重置成本的依据,具体参数拟选择如下:

a、土建工程造价

工程造价是指为建造一项工程,预计或实际在土地市场、设备市场、技术劳务市场以及承包市场等交易活动场所形成的建筑安装工程的价格和建筑工程总价格。土建工程造价仅指土建部分的工程价格。

b、室内公用工程造价(含水电暖及防雷),区分不同结构特征及使用功能,按占土建造价的百分比指标计算并计入工程单方造价内。

c、工程建设前期费用和其他费用

根据近期国内市场同类建设项目各项费用的实际发生情况,参考原国家计委、建设部、甘肃省等发布的有关文件,综合确定具体取费。

d、资金成本的计算

按能形成独立生产的主要建筑物的建设工期计算资金成本,建设资金按均匀投入计算。

资金成本=(综合造价+前期费用+其他费用)×利率×建设工期×0.5

e、重置成本

重置成本=建安造价+工程建设前期费用和其它费用+资金成本

II、成新率

本次评估成新率的测定采用现场勘查成新率法、年限法成新率。

根据被评资产的价值高低和重要程度具体运用如下:

A、对于价值大、重要的建(构)筑物采用综合成新率方法确定其成新率,其计算公式为:

综合成新率=现场勘察成新率×50%+年限法成新率×50%

其中:

年限法成新率=(耐用年限-已使用年限)/耐用年限×100%;

现场勘察成新率:将影响房屋成新率程度的主要因素分为三部分九大类别:结构部分(基础、主体、屋盖)、装修部分(门窗、内外装修及其他)、设备部分(水、电、暖)。通过上述建(构)筑物造价中九类影响因素各占的比重,确定不同结构形式建筑各因素的标准分值,根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值,根据此分值确定现场勘察成新率。

B、对于单位价值小,结构相对简单的建(构)筑物,采用年限法确定成新率,计算公式:

成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

III、评估值的测算

评估值=重置成本×综合成新率

(2)关于机器设备的评估

主要采用重置成本法。

首先对企业提供的机器设备明细清单进行了核对,做到账表相符,同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证的审查核实,对其权属予以确认。在此基础上,评估人员进行了现场勘查和核实。

A、机器设备重置全价的确定

国产设备的重置全价计算公式如下:

重置全价=设备购置价+运杂费+设备安装调试费+基础费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

A-1 设备购置价的确定

①对于各种电机产品可从电机产品报价手册上获得,对于可在网上获得的上网查询,或向生产厂家直接询价。

②对已不生产或无法获得该设备的购置价的设备,选用市场上性能基本相同的设备价格加以调整,作为该设备的购置价。

以上均为含税价。

A-2 设备运杂费的确定

主要依据:①设备运输距离;②包装箱体积;③重量吨位;④价值;⑤所用交通工具等分别计算取定。

A-3 设备安装调试费的确定

对专业生产设备按生产经营行业的安装标准进行计算或依据近期市场工程量清单报价资料、被评估单位编制的招标标底等综合确定。

A-4 前期及其他费用

根据近期国内市场同类建设项目各项费用的实际发生情况,参考原国家计委、原建设部等发布的有关文件,综合确定具体取费。

A-5 资金成本

对一般设备是按合理建设工期计算其资金成本,建设工期不足半年者不计。资金成本是依据中国人民银行公布的金融机构人民币存、贷利率,根据建设工期不同分别计取合理建设期的贷款利息。并假设建设期资金均匀投入。

B、车辆重置成本的确定

根据车辆市场信息及《汽车商情网》等近期车辆市场价格资料,确定本评估基准日的车辆价格,在此基础上根据《中华人民共和国车辆购

置税暂行条例》及当地相关部门的规定计取车购税、牌照手续费等资本化费用,确定其重置成本:

重置成本=现行含税购价+车辆购置税+牌照手续费-可抵扣增值税

B-1、购置价的确定

参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定,其它费用依据车辆管理部门的收费标准确定。

B-2、车辆购置税的确定

根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定。

车购税 = 计税价格 × 10%

其中计税价格为不含增值税价格。

牌照手续费的确定:根据车辆所在地相关规定,按该类费用的内容及金额确定。

II、成新率的确定

II-1-1 对于 A 类设备:评定综合成新率,即依据年限法成新率和现场勘查成新率加权平均确定其综合成新率,其中:

① 年限法成新率(η_1)的确定

年限法成新率 $\eta_1 = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$

② 现场勘查成新率(η_2)的确定

通过现场勘查,了解设备的工作环境,使用条件,并查阅其大、中修记录,及近期运行记录等有关设备的现有技术状况,对设备各部位分别作出评估分值。设备评估分值即为设备的现场勘查成新率 η_2 。

③ 综合成新率的确定

$\eta = \eta_1 \times 40\% + \eta_2 \times 60\%$

II-1-2 对于 B、C 类设备:调查了解设备的使用维护情况,主要根据使用年限法来确定其理论成新率;

II-1-3 车辆成新率的确定

对于运输车辆，根据《机动车强制报废标准规定》商务部、发改委、公安部、环境保护部令，商务部 2012 年 第 12 号的有关规定，对于非营运载小客、微型客车、大型轿车、微型货车按里程成新率同时参考现场勘查情况进行调整，按以下方法确定成新率：

行驶里程成新率 = (1 - 已行驶里程 / 规定行驶里程) × 100%；

对于非营运载客中、大型客车、各类载货车辆按使用年限成新率及里程成新率按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率 = (1 - 已使用年限 / 规定使用年限) × 100%

行驶里程成新率 = (1 - 已行驶里程 / 规定行驶里程) × 100%

成新率 = Min (使用年限成新率，行驶里程成新率)。

III、设备评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

对于无法使用报废的设备，根据其可变现净残值来确定其评估值，无变现价值或变现值低于 100 元时评估值按零值计算。

(3) 关于生产性生物资产评估

① 评估方法选择的技术思路

纳入本次评估范围的生产性生物资产为森林资源资产的经济林，包括评估中盛产期果林和幼龄期的果苗林的资产评估，经济林评估的基本方法为市场法、收益法和成本法。

市场法是以相同或类似林木资产的现行市价作为比较基础，评估待估林木资产价值的方法。

收益法又称收益净现值法，通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值，将资产未来收益转换成资产现值，而将其现值作为待评估资产的重估价值。其计算公式为：

$$E_n = \sum_{i=n}^u \frac{A_i - C_i}{(1 + p)^{i-n+1}}$$

式中：

E_n — 林木资产评估值；

A_i — 第 i 年的收入；

C_i — 第 i 年的年成本支出；

u — 经营期；

P — 投资收益率；

n — 林分年龄。

重置成本法是幼龄林林木资产评估中最常用的方法。该法是以现时的工价和生产水平重新营造一块与被评估资产相类似的幼林所需要的成本费用作为评估值。在幼龄林中由于营造的时间不太长，成本投入较清楚，重置较为容易，计算也简单。但在重置成本法中使用的是当地的社会平均生产成本，它要求达到当地平均水平的林分质量，并用平均水平的林分的平均高和平均株数作为参照确定重置成本法的调整系数。其计算公式为：

$$E_n = K \cdot \sum_{i=1}^n C_i \cdot (1+p)^{n-i+1}$$

式中：

E_n — 第 n 年的经济林资源资产评估值；

K — 经济林林木质量调整系数；

C_i — 第 i 年以现时工价及生产经营水平为标准计算的生产成本，主要包括各年度投入的工资、物质消耗和地租等；

n — 经济林年龄；

p — 投资收益率。

在幼龄林和未成林造林地的林木资产评估中，以株数保存率（ r ）和树高两项指标确定调整系数 K_1 、 K_2 。

$K_1 =$ 现实林分平均株数 / 参照林分平均株数

$K_2 =$ 现实林分平均树高 / 参照林分平均树高

$$K = K_1 \times K_2$$

② 评估方法的选择

遵照《资产评估准则—基本准则》的相关要求：注册资产评估师执行资产评估业务，应当根据评估对象、评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估方法。

甘肃条山农工商（集团）有限责任公司为非上市企业，在本地区关于同类果树种植的交易案例很少，且交易的财务信息等资料无法取得，故限制了市场法的使用。

甘肃条山农工商（集团）有限责任公司林场的 2,121.40 亩果树的栽种年限截止到评估基准日大约均 10 年以上，果树为盛产期，产生稳定的收益，后期果树的收益情况可以在合理的范围预测，故采用收益现值法。

甘肃条山农工商（集团）有限责任公司林场 882.50 亩果树的栽种年限截止到评估基准日大约均 1~2 年以内，果树为在建期，还未产生收益，后期果树的收益情况无法预测，故限制了收益法，同时进行了基地现场勘查，并查阅相关的入账凭证、工程合同等资料，经评估人员了解，对于始产期果树所产生费用大部分为投入到果地的生产成本，故评估值是以现时的工价和生产水平重新营造一块与被评估资产相类似的幼林所需要的成本费用作为评估值。

综上所述，纳入本次评估范围的生产性生物资产以收益法和成本法进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估自 2015 年 8 月 20 日开始至 2015 年 10 月 10 日工作结束。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）资产评估前期工作阶段

本阶段由业务受理、制订计划和指导委托方及被评估单位申报资料等内容组成。

1、业务受理阶段

项目接洽，明确评估事项；查勘评估对象及查看有关评估目的、评估对象、评估范围及评估基准日的基础资料；风险评价；签订资产评估业务约定书。

2、前期准备工作

组成资产评估项目小组；在前期调查的基础上，通过对评估目的、评估对象、评估范围及评估的价值类型的要素分析；制定综合评估计划编制资产评估程序计划。

3、指导委托方及被评估单位进行资产评估准备工作

委托方积极准备与资产评估的法律、经济技术文件资料；组织力量对委托评估范围内的资产进行清查，做到账账相符，账表相符和账实相符；对清查中发现的盘盈盘亏等问题按权限做妥善处理。并在清查处理的基础上，按评估机构的要求，在评估人员的协助或指导下填好各类资产清查评估申报表评估。

（二）清查核实资产和财务状况调查阶段

1、评估人员进入现场后，首先对企业提供的各类资产原始评估明细表进行了核查，对表中漏填、误填的项目要求企业进行修正和补充，请企业在修正后的原始明细表上盖章，作为评估原始依据。同时了解企业财务会计制度和内部管理制度，特别是企业的资产管理制度，听取企业有关人员对待评资产历史与现状的介绍。

2、按专业分组，对企业申报的各项资产进行核实，对企业申报的实物资产进行现场核实，掌握了解资产经营运转、管理情况，对资产进行勘查、记录、质量检测和技术鉴定，作出现场勘查鉴定表

2-1 建筑物类资产的清查

(1)为保证评估结果的准确性，根据建筑物类资产的构成特点及资产评估明细表的内容，指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考依据。

(2)根据评估范围内各建构筑物的类型和分布特点，清查时评估人员首先分析各单位申报资产的建造时间、项数、层高、面积等。核查时首先与企业有关人员座谈，了解房产概况，然后对其结构类型、装饰及给排水、供电照明、采暖通风等设备配备情况等现场勘查。

(3)根据现场勘查结果进一步修正企业提供的评估申报明细表，然后由企业盖章，作为评估的依据。

2-2 设备类资产的清查

清查核实资产是在被评估单位自查的基础上，以被评估单位提供《机器设备评估明细表》为准，由评估机构派出人员对委托评估资产进行核实和鉴定。主要工作内容如下：

(1)现场指导被评估单位清查资产，按要求填报评估基准日的《机器设备评估明细表》，收集准备相关资料；

(2)根据本次设备具体特点，确定评估标准和方法，拟订现场勘查和调研计划；

(3)根据企业提供的《机器设备评估明细表》，以及固定资产台账和设备台账，核对账面原值净值、设备名称、设备型号，对明细表与账务不符、重复、遗漏、未报项目、金额进行标注、修订，做到账表相符；

(4)根据《机器设备评估明细表》，会同被评估单位设备管理人员和现场技术人员，深入现场进行现场核实。按照机器的铭牌核对明细表中的设备名称、规格型号、生产厂家，核定数量、位置，做到表实相符。了解设备制造质量、安装质量、保养情况、设备现实功能、性能、等级、工作环境、设备外观和技术状况等。对关键、重要、价值量大或具有代

表性的设备，详细考察设备的技术状况、负荷情况、运转状况、维护保养情况，并作详细记录。

对于价值量较大、属于生产经营流程中重点设备划分为 A 类设备，评估人员逐项逐台进行核查；

对于价值量中档、属于生产经营流程中通用设备划分为 B 类设备，对于价值量较低、属一般辅助设备或办公设备划分为 C 类设备，对 B 类抽查比例不低于总数量的 70%、C 类抽查比例不低于总数量的 60%。

(5)现场勘查发现设备名称、规格型号、生产厂家与《机器设备清查评估明细表》内容不符的，与被评估单位有关技术人员共同核实并记录，以设备购买原始合同、图纸及技术资料为准。

2-3 生物资产的清查

调查方法按照《森林资源调查主要技术规定》的要求进行调查。并在调查基础上进行核查。

调查与核查工作分二个阶段，即：

第一阶段：核对其界线各农场面积、地类、林种、树种，对平均树高、株数、林龄等主要的调查因子进行现地调查。

第二阶段：对调查及核查的资料进行内业整理分析，并且通过对农场管理人员访谈了解实际经济林状况、编制经济林核查明细表以及有关的经济合同和财务资料、编制森林资源资产实物量统计表。

经核查，本次列入森林资源资产清单的森林资源均属于甘肃条山农工商（集团）有限责任公司，产权明晰可列入评估范围。所提供的森林资源清单中的用材林资源基本上可以真实反映拟评估森林资源资产的实际实物量，可作为本次森林资源资产评估的依据。

3、评估对象法律权属调查

对被评估单位提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行必要的查验，核对了设备购置发票、重要合同等资料。

4、分析、整理评估资料的过程和情况

评估人员查阅各类技术资料、原始凭证;调阅设备购置合同或发票、设备维修核算、设备档案等资料;对所取得的评估资料进行专业分析,对主要生产经营装置的各项技术指标及在同行业中技术水平进行技术分析论证;结合被评估单位近年进行的维护保养及维修改造的投入资金水平,分析各主要生产经营装置是否存在各种贬值因素。

(三)评定估算阶段

在现场对各类资产进行核实的基础上,根据国家国有资产管理及评估的有关法规和本次资产评估目的及委估资产类型,遵循客观、独立、公正的原则及持续经营、替代性、公开市场等评估原则,结合评估计划的要求,选择适合委估资产的评估方法进行评估。

(四)评估结果汇总阶段

1、根据各专业组对各类资产的初步评估结果,进行汇总分析工作,确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况,并根据汇总分析情况,对资产评估结果进行调整、修改和完善。

2、撰写评估说明与评估报告。

3、内部复核。由我公司内部对资产评估报告、评估明细表及评估说明进行三级审核,并根据审核意见进行修改、补充。

(五)提交评估报告阶段

根据评估工作情况,向委托方提交资产评估报告初稿,在遵守评估准则、指南和职业道德原则下,认真对待委托方提出的意见,并作必要的修改,经企业确认无误后,履行会签手续,并加盖公章,向委托方提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本报告系在以下评估假设条件下制作完成的。

(一) 一般假设

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3、持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4、企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

(二) 特殊假设

1、国家现行的宏观经济不发生重大变化。

2、公司所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

3、假设未来被评估单位管理层是负责的，有能力担当职务，并有足够的推动企业的发展计划，保持企业良好的经营态势。

4、评估只基于基准日现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大。

5、假设企业有充裕的资金保障，确保被评估单位持续经营和生产的正常进行。

6、本次估算不考虑通货膨胀因素的影响。在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

7、果树能按常规要求进行如下工作：扩穴改土、水分管理、施肥、适度修剪、适时抹芽、适时放梢、病虫害防治。

8、假设被评估单位不会遇到其他人力不可抗拒因素及不可预见因素（如虫灾、雪灾、火灾及偷伐等），造成重大不利影响。

9、本次评估所涉及的果品收购价格，种植育龄成本等，均按被评估盛产期林和幼龄期林的平均水平确定。

10、本次评估测算各龄组内的评估值按各年龄的林分实际进行，计算中各树种的生长预测，均按优势树种经营类型的生长模型进行测算。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律法规和资产评估准则的规定，本着独立、客观、公正的原则，评估人员按照必要的评估程序，采用资产基础法对甘肃亚盛实业(集团)股份有限公司拟收购甘肃条山农工商(集团)有限责任公司的部分实物资产在评估基准日(2015年6月30日)所表现的市场价值进行了评估，在评估前提和假设充分实现的条件下，得出如下评估结论：

非流动资产账面值为 5,750.13 万元，评估值 8,574.33 万元，增值为 2,824.20 万元，增值率为 49.12%；固定资产账面值为 5,200.32 万元，评估值 6,423.70 万元，增值为 1,223.38 万元，增值率为 23.53%；生产性生物资产账面值为 549.81 万元，评估值为 2,150.63 万元，增值为 1,600.82 万元，增值率为 291.16%。详见下表：

资产评估结果汇总表

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
2	非流动资产	5,750.13	8,574.33	2,824.20	49.12
3	其中：可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
4	持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	0.00
5	长期应收款	0.00	0.00	0.00	0.00
6	长期股权投资	0.00	0.00	0.00	0.00
7	投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00
8	固定资产	5,200.32	6,423.70	1,223.38	23.53
9	在建工程	0.00	0.00	0.00	0.00
10	工程物资	0.00	0.00	0.00	0.00
11	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	0.00
12	生产性生物资产	549.81	2,150.63	1,600.82	291.16
13	油气资产	0.00	0.00	0.00	0.00
14	无形资产	0.00	0.00	0.00	0.00
15	开发支出	0.00	0.00	0.00	0.00
16	商誉	0.00	0.00	0.00	0.00
17	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	0.00
18	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	0.00
19	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
20	资产总计	5,750.13	8,574.33	2,824.20	49.12

评估结论详细情况见评估汇总表、明细表。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项(包括但不限于):

1、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响；亦未考虑如果该等资产出售，应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；也未对资产评估增减额作任何纳税调整准备。同时，本报告亦未考虑国家宏观经济政策发生变化以及不可抗力对资产价格的影响。

2、本次纳入评估范围的房屋建筑物均未办理房屋所有权证。房屋建筑物位于甘肃条山农工商（集团）有限责任公司农场所辖区域内，建筑物共计 21 项，建筑面积合计 35,671.51 平方米，被评估单位已就此事项提供产权证明资料，房屋产权为甘肃条山农工商（集团）有限责任公司所有，产权清晰无异议。

3、本次纳入评估范围的江淮牌 HFC1030K3RT，车辆牌号为甘 DB7220、长城牌 CC1D21PA07，车辆牌号为甘 DH2805、江铃牌 JX1020TS3，车辆牌号为甘 DB6368 轻型普通货车，车辆行驶证证载所有者分别为景泰县条山元丰农业有限责任公司，景泰县条山元丰农业有限责任公司和甘肃条山农工商（集团）有限责任公司，其中车辆牌号为甘 DB7220、车辆牌号为甘 DH2805 车辆行驶证证载所有者暂未变更，景泰县条山元丰农业有限责任公司为甘肃条山农工商（集团）有限责任公司子公司。以上车辆均由甘肃条山农工商（集团）有限责任公司出资购买。被评估单位已就此事项提供产权证明资料，截止评估基准日甘肃条山农工商（集团）有限责任公司为该车辆的实际产权所有者。产权清晰无异议。

4、纳入本次评估范围的生产性生物资产 3,003.90 亩果树种植基地的土地，生产性生物资产所占用土地使用权为甘肃亚盛实业（集团）股份有限公司所有，截止基准日被评估单位未办理土地使用权证过户事宜。

5、纳入本次评估范围的房屋建筑物的土地所占用土地使用权为甘肃省农垦集团有限责任公司所有，截止基准日被评估单位未办理土地使用权证过户事宜。。

6、评估人员已对待估资产的法律权属状况给予必要的关注，对相关法律权属资料进行了查验，但本报告不对评估对象的法律权属提供保证。

评估报告的使用者应注意以上的特别事项可能对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告所揭示的评估结论系根据本报告所阐明的原则、依据、假设和限制条件、方法和程序，对所评估资产在评估基准日之现有用途、状况和外部经济环境保持不变的前提下，对本报告所定义的资产价值类型所提出的公允估值意见。当前述事项发生变化时，评估结论一般会失效。

2、本评估报告所揭示的评估结论仅对被评估资产和被评估单位实现本评估报告所列明的目的有效以及送交资产评估主管机关核准或备案使用。

3、本评估报告包含若干附件和评估明细表，所有附件、评估明细表亦构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等的法律效力。

4、按国家现行资产评估有关法规，本次资产评估报告有效期为一年，自评估基准日 2015 年 6 月 30 日起计算，至 2016 年 6 月 29 日止。超过 2016 年 6 月 30 日需重新进行资产评估。

5、本评估报告的使用权归委托方及被评估单位所有，未经委托方及被评估单位许可，本机构不向他人提供或公开；除非事先征得本机构书面同意，对于任何其他用途、或被出示，本评估机构均不予承认亦不承担任何责任。

6、本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

7、评估基准日后、有效期以内，若资产数量及价格标准发生变化，对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。即：若资产数量发生变化，被评估单位应按实际发生额进行调整；若资产价格标准发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新进行评估。

十三、评估报告提出日期

本资产评估报告正式提出日期为 2015 年 10 月 10 日。

十四、签字盖章

法定代表人：曹宇

注册资产评估师：

注册资产评估师：

北京中科华资产评估有限公司

2015 年 10 月 10 日

附 件